

主动公开

# 上海市浦东新区川沙新镇人民政府

浦川新府〔2023〕268号

签发人：沈敏

## 关于川沙新镇 C05-19 号地块土地储备项目 推进情况报告

浦东新区规划和自然资源局：

为推进川沙新镇的建设，保障现代城镇发展，土地储备中心抓紧推进 C05-19 号地块收储工作和清盘行动。按照区政府专题会议精神，现将有关情况报告如下：

### 一、基本情况

川沙新镇 C05-19 号地块位于川沙新镇，东至 C05-20 号地块，西至 C05-21 号地块，南至平川路，北至绣川路。占地面积约 1.88 公顷，规划性质为商业。

### 二、土地储备项目进展

川沙新镇 C05-19 号地块土地储备项目由新区土地储备中心委托浦东新区川沙新镇为承接主体负责前期开发工作，具体进展如下：

## **(一) 土地前期手续进展**

已完成立项、选址意见书。征地已结案、劳动力安置已完成、场地已平整，正在办理土地出让手续。

## **(二) 动迁情况进展**

该项目土地面积 2.04477 公顷（合 30.67 亩），涉及国土非居 1 家、集土非居 1 家，集土非居已在 2015 年完成协议搬迁工作并已拆除房屋。

1 产国土非居房屋为上海市浦东新区民政局（上海市浦东新区浦惠川沙养护院）。根据[浦综规(96)120号]、[沪浦土征(96)46号]文批准由新区民政局投资建造占地面积 13200 平方米，建筑面积 6000 平方米用于新建浦东福利院。

本项目由川沙新镇人民政府已委托上海港城房地产土地估价有限公司进行了评估。经评估上海市浦东新区民政局（上海市浦东新区浦惠川沙养护院）的土地面积为 1.3377 公顷（合 20.07 亩）。涉及项目红线范围内土地面积 0.69766 公顷（合 10.46 亩）。各项补偿价约为：国有土地使用权补偿 25082500 元，有证房屋补偿费、装饰装修补偿费及附属设施 21589502.39 元，未见证房屋补偿费、装饰装修补偿费及设备补偿费 1796520 元，设备搬迁、物资搬迁费 582644.38 元，配电补偿 400000 元，绿化搬迁补偿 410080 元，停工停业损失费 1839361.70 元，签约奖励费 551808.51 元，合计补偿金额为 52252416.98 元。经川沙新镇及征收四所与被收储方反复沟通，就上述补偿金额基本达成一致。

经测算，上海市浦东新区民政局（上海市浦东新区浦惠川沙

养护院)收储补偿金额为52252416.98元,亩均收储单价约为260.35万元,川沙新镇C05-19号整个项目收储成本9627.34万元,地块总面积30.67亩,亩均收储单价约313.90万元,低于周边土地出让价格。

### 三、下一步工作建议

为加快推进川沙新镇现代城镇发展,加速完成清盘行动,建议按上述评估价格与上海市浦东新区民政局(上海市浦东新区浦惠川沙养护院)进行补偿签约,同时该非居房屋主要涉及C05-19地块,少部分房屋位于C05-20地块及周边配套道路。根据地块成本认定,养护院的补偿价格根据土地面积分摊进入各项目成本内。

特此报告

浦东新区川沙新镇人民政府

2023年10月16日

---

浦东新区川沙新镇人民政府办公室

2023年10月17日印

核稿:朱建军

(共印6份)